

# 如何选择适合自己的户型

## 应满足功能性、舒适性、私密性和美观性需求

房价太高,负担过重,要根据自己的经济能力选择户型。户型面积定位在消费者购房过程中起着举足轻重的作用,加上户型面积确定因素众多、复杂,而且户型面积定位又有其特点。下面是几个决定户型面积的基本要素。



### 置业消费心理

置业消费可以分为一次置业和二次置业(或多次置业)。对于一次置业消费者来说,其置业主要考虑的是居住的实用性和合理性,也就是达到安置和居住的目的就可以了。而二次置业的动机相对复杂,简单概括为以下几种类型:第一种是为了改善居住环境,进行以小换大,以低档换高档的形式,选择自己更满意的住宅;第二种是投资目的。买了房子以后,进行一定的装修,再租出去赚钱;或买房后,等待时机出售赚钱;第三种是买给父母或亲人居住;第四种是上述几种类型的组合。

首次置业者购买住房的

面积普遍偏小。二次置业者如果是属于上述第一种类型或包含了第一种类型的组合,则对所购住房的要求是面积大、舒适性强、功能齐全,最好还能体现主人的尊严感、自豪感和成就感。如果属于投资目的类型,则投资者对户型面积的要求会随着市场环境、市场状况的不同而有所变化。在目前的经济、社会条件下,一般倾向于投资小面积住宅,从租房市场现状来看,小户型住宅远比大户型住宅有利于出租。对第三类来说,也是小面积为主要考虑,因为父母及其他亲人人一般不多,要求也不会很高。

### 基本生活需要

目前一套现代商品住宅一般包括卧室、厅、厨房、卫生间等功能单元,这是基本生活所需,必须满足,此其一;其二,仅就这些单元来说,其面积大小至少要满足人员活动、采光通风、家具电器等物件摆放的需要。卧室中主人房的要求较高,面积要求大,而且主人房带卫

生间这种做法越来越普遍。起居室中沙发、茶几是必备的,很多人还喜欢摆放观赏花木。就餐也要有一定的空间位置。卫生间三件套不可缺少,且互相之间要有适当的空间距离,目前把洗漱和就厕分开是一种趋势。厨房少于4平方米不可接受。

### 应满足四大需求

“买不买看户型”。对于购房者来说,一个好的户型,最主要就是应遵照大众的生活习惯,来满足功能性、舒适性、私密性和美观性这四大方面。

**功能性:**不破不立。一个好的住宅户型应能满足起居、饮食、洗浴、就寝、储藏、工作、学习等7项基本功能需求。

**舒适性:**营造空间附加值,做到干湿分离。户型好还体现在住宅的舒适性上,主要表现为户型设计理念是否“人性化”,每一个空间设计是否充分考虑周全。当然,每一个年龄段的业主各自需求,对房子舒适度要求也不尽相同。

**私密性:**一是对外的私密性,卧室、卫生间应处于与客

厅相对分离的位置,如果客人去往客厅还要经过卧室和卫生间,多有不便;二是对内的私密性,大人与小孩的卧室要拉开距离,两代人应各有各的空间。

**美观性:**一个好的户型应该追求实用与美观并重。对于户型优劣的评判,可谓见仁见智,但是一些在设计中显现的缺憾——即与大部分人的使用习惯不符,还是比较容易找出来的。更具体地说,如何考察房屋的户型,主要看其功能分区是否明确,面积分配是否合理,朝向是否适宜。客厅、饭厅、厨房是住宅中的动区,应靠近入户门设置;卧室为静区,应远离噪声源;卫生间设在动区与静区之间,以方便使用。



### 相关链接

### 三条流线不交叉

在100平方米以上的大户型中有一个非常重要的概念——流线,流线属于建筑学住宅设计的概念,是指日常活动的路线,了解一点可以帮助我们更好地选择房型。

一般来说,居室中的流线可划分为家务流线、家人流线和访客流线,三条线不能交叉,这是流线设计中的基本原则。流线合理要在分区合理的基础上进行,进门要能方便进入厨房,厨房和餐厅最好相邻,家庭储藏室最好能面向过渡走道,洗衣和晾晒直接相连,避免从客厅或者餐厅直接进入卧室。

比如家务流线上,由储存、清洗、料理这三道程序出

来,来对储藏柜、冰箱、水槽、炉具的安置顺序进行规划,就能得出最轻松的下厨流线。家人流线主要存在于卧室、卫生间、书房等私密性较强的空间,目前流行在卧室里面设计一个独立的浴室和卫生间。至于访客流线,主要指由入口进入客厅区域的行动路线。

访客流线不应与家人流线和家务流线交叉,以免在客人拜访的时候影响家人休息或工作。有些户型需要从卫生间进入书房;从客厅电视背景墙处直接进入卧室;餐厅位于中间暗处;这些都导致流线混乱,在日常起居中增加了很多不便。

## 年末买好房 必知四大标准

面对开发商推出的各种优惠,购房者都希望去伪存真,在获得真正实惠的同时,又能买到心仪的房源。时值年末买房是时机吗?买房该出手时就出手,一套好的房子,必须包括以下标准。

### 确定5公里生活圈

上班的时间成本账:开车或乘公交车的上班族,若平均一天有两个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间待在车里。如果把这每天花掉的两个小时集中起来,连续不断地坐一个月车,或不眠不休地开一个月车,就能体会其时间数量的可观了。反之,如果把这些时间花在工作上或其他方面,则能创造更多的效益。如果再将时限放大到。

### 小区绿化要达到35%以上

居住环境有一个重要的硬性指标是绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。

值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台(阳台装修效果图)和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果居住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。

### 社区人性化设计

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面,例如人车分流,保证交通的便捷性、安全性,以及减少对居住环境的影响;商住分区,娱乐购物影响不到居住的安静和安全;住宅布局成街区式,利于形成良好的邻里关系;社区内规划有大型巴士站、人工湖、学校等,生活配套相当完善。

### 建筑密度小

低密度的直接表现就是低“容积率”,对于住户来说,容积率直接涉及到居住的舒适度。容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户就越舒服。一个好的低密度居住小区,多层住宅应不超过1.5。

